

# 減價帶動二手成交回升

十大屋苑周末23宗易手 海怡半島減60萬

香港文匯報訊 (記者 周穎) 二手樓放盤業主在市況低迷及願意減價下，已刺激交投回升，剛過去的周末兩天，十大屋苑錄得23宗成交，按周升53.3%，但仍較政府未出招前周末錄得的逾30宗相比，成交量仍屬於偏低水平。

據中原地產分行統計數字，剛過去的周六、周日中原十大屋苑錄得23宗成交，較前周同期的15宗升53.3%，但相較政府未出招前逢周六日皆錄得逾30宗之成交量，上周成交量仍屬於偏低水平。中原地產住宅部亞太區董事總經理陳永傑指出，政府出招後，加上歐債危機等外圍因素，強烈影響買家入市意願，而多位政府官員再三發表可能重建居屋之政策，但卻遲遲未見明確方案及供應數字，令私人市場買家更感迷惘，更或產生遲買會平之觀念，相信短期私人物業市場仍維持膠着狀態。

## 太古城議價擴至5-8%

港島區太古城於上周六日睇樓量與前周90組相若，只是買家觀望氣氛依然相當濃厚，要業主肯減價，提供5%至8%的議價空間，才獲買家垂青。而海怡半島期內錄得2宗成交，皆為業主減價之個案。如海怡半島7座高層A室，面積927平方呎，以720萬元易手，業主於6月初時叫價780萬元，見市況淡靜，遂減價60萬元成交。

九龍區美孚新邨錄得5宗成交，平均呎價5,830元。睇樓量明顯較前周理想，約上升10%，而部分業主見手單位獲利幅度已不俗，亦願意略為調整叫價，令買家亦加快入市決定，望成交量可逐步增多。

## 第一城低價5%易手

新界區沙田第一城僅錄得一宗成交，按周下跌66.7%。成交量及睇樓量皆未見好轉，仍



■ 天水圍嘉湖山莊周末交投回升。  
資料圖片

維持膠着狀態。唯一成交為26座中層E室，面積562平方呎，成交價335萬元，較市價略低5%。原業主於96年10月以260.3萬元購入，現易手獲利74.7萬元。

## 美聯：用家逐漸入市

另外，根據美聯物業分行統計數字，上周未大藍籌屋苑二手交投量錄得約16宗，按周微升6.7%。雖然樓市氣氛逐漸冰破，睇樓活動較上周為熱鬧，但由於買家由睇樓到落實成交的決定需時，加上之前一系列措施餘威影響，故暫時未反映在成交量上。美聯物業董事何銘培預料，隨着觀望氣氛逐漸轉淡，有置業需求的買家見樓市前景趨向明朗，將按照原計劃入市，二手樓市可望於稍後進一步轉活。

## 十大屋苑成交量與前周比較

地區	地區	周六、周日成交量 /較前周升跌幅	平均呎價(元)/ 較前周升跌
港島	太古城	1(-66.7%)	9800(-10.9%)
	康怡花園	0(前周一宗成交)	-
	海怡半島	2(前周零成交)	7800(-)
九龍	美孚新邨	5(前周零成交)	5830(-)
	麗港城	0(前周零成交)	-
	黃埔花園	1(前周零成交)	7800
	新都城	2(無升跌)	5800(無升跌)
新界	沙田第一城	1(-66.7%)	5950(無升跌)
	嘉湖山莊	7(+40%)	3300(-1.5%)
	映灣園	5(+400%)	4800(+0.7%)
<b>合計：</b>		<b>23 (+53.3%)</b>	

資料來源：中原地產



■ 大角咀臨海豪宅瓊璽在興建中。 資料圖片

## 過去兩日一手盤銷情

樓盤名稱	成交 (伙)
大角咀 瓊璽	約40
青龍頭 傲庭峰	8
大圍 韶·名城	5
元朗洪水橋 尚城	2
奧運站 帝峯·皇殿	2
黃大仙 現崇山	2
<b>總計：</b>	<b>59</b>

香港文匯報訊 (記者 周穎) 過去兩日一手盤銷情維持平穩。當中瓊璽銷情持續理想，市場消息指，過去兩日銷售連預留，共售出約40伙，包括一名內地投資者斥資逾1億元掃入5伙。而其餘一手盤銷情平穩，受瓊璽銷情帶動，整體一手市場錄得59伙成交，較前周相若。

## 瓊璽旺銷 兩天售出40伙

市場消息指出，瓊璽過去兩天銷售連預留共售出約40伙，其中獲得一名內地投資者大手掃入5伙，涉及金額逾1億元。

## 加推觀海鑽 呎價3.66萬

瓊璽連日來連環加推單位，過去兩日再推出加推的20伙標準單位，平均呎價14,286元，分布於第6B座(朝海鑽)中低層A室，及1伙6A座B室花園大宅單位，呎價19,560元，入場費約1,872萬元，單位基本獲預留；而昨晚，發展商再加推1伙第8座40樓A室(觀海鑽)，單位面積2,002平方呎，連平台1,259平方呎，售價7,339.34萬元，呎價3.66萬元。

## 送車位刺激 傲庭峰售8伙

其餘一手盤方面，整體銷情由瓊璽支持，由於市場未有其它大型新盤登場，仍然以貨尾盤為主，其中，華懋為旗下深井傲庭峰旗下單位提供九折發售兼送車位優惠，即錄得8伙成交。其餘項目銷情平淡，只有不逾10伙成交。

# 內地客逾億掃瓊璽重5伙

## 栢慧頂層減25萬 用家即購

## 栢慧頂層減25萬 用家即購

香港文匯報訊 美聯物業黎燦強表示，該行剛促成天水圍栢慧豪廷7座頂層連天台單位成交，面積約為1,052呎，天台面積則約為718呎，屬3房連套及多用途戶設計，望西部通道橋景，成交價約為495萬元，折合呎價約為4,705元，屬市場合理價。買家為同區換樓客，在業主減價約25萬元後，購入作自住之用。

原業主於09年4月份以約346.5萬元購入，獲利約148.5萬元或12.85%。

## 嘉湖山莊減25萬 用家即購

香港文匯報訊 美聯物業黎燦強表示，該行剛促成天水圍栢慧豪廷7座頂層連天台單位成交，面積約為1,052呎，天台面積則約為718呎，屬3房連套及多用途戶設計，望西部通道橋景，成交價約為495萬元，折合呎價約為4,705元，屬市場合理價。買家為同區換樓客，在業主減價約25萬元後，購入作自住之用。

原業主於09年4月份以約346.5萬元購入，獲利約148.5萬元或12.85%。

## 業界料本月物業買賣減3成

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，踏入6月份，樓市走勢持續疲弱，受累銀行連番調升按息，兼逢金管局勒令收緊按揭貸成數，樓宇氣氛更加雪上加霜，更牽連住宅樓宇交投陷入「半癱瘓」狀態。預料今月樓宇買賣登記宗數將按月急挫逾30%至約8,000宗，並且創下自09年三月以來、即近21個月的單月新低。

## 利嘉閣料約8000宗

上月中旬樓市交投急促冷卻，原來情況早在今月初段的樓宇買賣登記數字中已經反映出來。根據土地註冊處數據所得，7月首14天全港僅錄3,844宗樓宇買賣登記(數字主要反映6月中、上兩旬的樓市實際狀況)，較6月同期的4,991宗大跌23%；同期大市成交總值亦隨之減少27%至223.42億元。

按物業類別分析，一、二手住宅及非住宅物業交投均全線下跌，當中一手住宅成交跌幅最大。事實上，金管局收緊按揭貸成數，削弱投資者橫桿買賣意願，加上發展商觀望後市，紛紛押後推盤，在盤源供應及市場需求短暫減弱下，今月首14天全港只錄得237宗一手住宅登記，較上月同期大減44%；同時，鑑於

## 首14天嘉湖減49%

一手住宅交投放緩的同時，二手住宅交投亦顯著下跌。按揭貸成數降低加上息口不停上調，促使用家離場後市場流動性大減，加上業主與準買家在價格上極度僵持，使致物業流轉陷入僵局，二手住宅登記量值因而較上月同期分別下跌29%及23%，分別至2,569宗及123.31億元；另外，上車用家入市比重向來較高的嘉湖山莊，買賣登記量便因新策出台而銳減49%至27宗，跑輸大市，可見用家入市觀望態度極為濃厚。

不過，非住宅物業交投暫時未受波及，本月首兩周買賣登記量仍較上月同期輕微增加2%至1,038宗，然而，成交總值則下跌6%至66.08億元，表現正常。

周滿傑指出，金管局在6月中旬「出招」以後，樓市氣氛便一蹶不振，一、二手住宅表現愈見呆滯，每周成交量不斷向下尋底外，住宅市場的觀望氣氛更進一步擴散至投資物業市場，考慮到交投放緩趨勢持續以及受影響範圍不斷擴大，推測七月份樓宇買賣登記僅可達8,000宗及470億元水平。

## 海典灣頂層戶呎價逾萬

香港文匯報訊 利嘉閣地產李仕明指出，該行新近協助一名馬鞍山換樓客購入海典灣1座頂層連平台及天台特色戶，單位四房雙連多用途房設計，外望吐露港景致，建築面積1,763方呎，平台及天台面積合共737方呎，屬屋苑樓王，成交價高達1,800萬元，呎價10,210元，創下97後馬鞍山二手成交呎價新高紀錄。

賣方在08年1月以1,450萬元購入，持貨3年半350萬元或24%。

## 內地客205萬購粉嶺中心

美聯物業蔣曜名表示，該行剛促

成粉嶺中心F座中層1室，面積約為470呎，屬2房設計，享內園景，買家為內地投資客，見業主調低售價，遂以205.5萬元購入作收租之用，呎價4,372元，屬市場合理價。

原業主於去年7月份以約163萬元購入，獲利約42.5萬元或26%。

## 麗港城相連戶售964萬

利嘉閣地產余美寶透露，該行近日錄得觀塘麗港城1期5座高層AB室成交，單位建築面積合共為1,571方呎，作價964萬元，呎價折合6,136元。買家連購兩個單位，欲「自製

相連」。

他指出，業主是次減價近20萬元將單位易手。原業主於06年6月以273.9萬元一手購入，獲利214.1萬元或78%。

以上圖例資料只供參考用途，並非千保證以上圖例資料的完整性或準確性。美聯亦不對任何人士因使用或依賴以上圖例資料所引致之任何損失或損害負責。發售商可能在沒有事先通知的情況下隨時對上述資料作出修改或變更。

www.midland.com.hk

www.midland.com.hk